

Protokoll i sak 1167/2019

for

Boligtvistnemnda

Dato: 14. mai 2020

Saken gjelder: Reklamasjon pga. størrelse og form på to parkeringsplasser.

1. Sakens faktiske sider

Forbrukeren opplyser i klagen for nemnda at før han skulle kjøpe hytta av entreprenøren hadde den en opparbeidet parkeringsplass som var for liten til at han kunne parkere der uten å delvis parkere på nabotomten. Den 16. januar 2015 sendte entreprenøren derfor en kartskisse til forbrukeren hvor han hadde tegnet inn forslag til to nye parkeringsplasser ca. 30 meter fra hytta. Entreprenøren har på det skraverte parkeringsarealet skrevet «*Parkering ca. 50 m²*»

Partene inngår den 30. januar 2015 kjøpekontrakt i henhold til avhendingslova. Forbrukeren kjøper da som første eier, en nyoppført hytte på selveiet tomt.

Vederlaget er i kontraktens § 2 avtalt til kr 3 252 422

På grunn av at to parkeringsplasser ikke ligger på hyttetomta, ble det inntatt i kjøpekontraktens § 12 at det skulle tinglyses en avtale angående parkering og adkomst på eiendommen som har følgende ordlyd:

«Gnr. 16 bnr. 262 har adkomstrekk til sin eiendom via gnr. 16 bnr. 190, gnr. 16 bnr. 187 og gnr. 16 bnr. 263 i Øyer kommune. Gnr. 16 bnr. 262 har rett til parkering av 2 stk. biler på gnr. 16 bnr. 190 i Øyer kommune. Plassene er merket med skravert felt i kart/skisse. Se vedlagt kopi av kart og legning.

Adkomstrekk samt rett til parkering er rettigheter som rettighetshaverne skal ha kostnadsfritt for all fremtid. Vedlikeholdskostnader felles veg på påberegnes. Vedlikehold parkeringsplasser må påregnes av rettighetshaver til plassene.

Hele kjøpesummen holdes tilbake inntil ovennevnte avtale om parkering er signert. Blir ikke ovennevnte avtale signert, kan kjøper heve avtalen og få tilbakeført kjøpesummen inkludert renter. Alternativt kan kjøper stå ved avtalen med en reduksjon på kr. 100 000.»

I tråd med dette har rettigheten som angitt ovenfor blitt tinglyst på de relevante eiendommene men forbrukeren kontrollerte ikke om målene som entreprenøren hadde skrevet på kartskissen («*Parkering ca. 50 m²*») stemte.

Boligen ble overtatt den 13. februar 2015, men overtagelsesprotokollen er ikke fremlagt for nemnda.

Noen måneder etter overtagelsen ble P-plassen gravd ut, og forbrukeren oppdaget da at den var mindre enn det som var avtalt. Han tok dette opp med entreprenøren og fikk en beklagelse hvoretter entreprenøren gravde ut et P-areal som var nærmere det avtalte arealet på ca. 50 m². Nemnda vil bemerke at denne kommunikasjonen ikke er dokumentert. Forbrukeren var fornøyd med parkeringssituasjonen som han opplevde var slik som avtalt.

Sommeren 2018 skulle entreprenøren bygge en hytte på tomte som forbrukerens P-plass utgjør en del av. Uten forvarsel ble hele P-plassen fylt igjen og adkomsten til forbrukerens hytte ble sperret. Etter flere måneder med korrespondanse fikk forbrukeren tilbake P-plassen, men denne var nå kun på ca. 29 m². Forbrukeren reklamerte på at P-plassen nå var for liten i en rekke e-poster til entreprenøren i tidsrommet juni 2018 til januar 2019.

Den 7. februar 2019 svarer entreprenørens advokat som er koblet inn i saken, at parkeringsarealet vil bli opparbeidet slik at det blir to fungerende parkeringsplasser. I henhold til avtalen har forbrukeren krav ca. 42-43 m² inkl. skråning. På grunn av at arbeidene først vil starte til våren, må forbrukeren benytte alternativ parkering og entreprenøren tilbyr derfor forbrukeren en kompensasjon på kr. 20 000, men forbrukeren avslår entreprenørens tilbud.

Entreprenøren opparbeider parkeringsarealet slik han mener er avtalt, men forbrukeren aksepterer ikke denne løsningen fordi det fra hytta som ligger på samme tomt som forbrukerens parkeringsplass, nå er en bratt skråning ned mot parkeringsplassen. For at forbrukeren skal få de to parkeringsplassene han mener å ha krav på, anfører han at den eneste muligheten vil være å grave ut mer masse mot den nye hytta og mot veien og sette opp forstøtningsmur mot hytta og mot veien. Dersom ikke dette blir gjort vil hyttas salgsverdi bli redusert. Problemet med at parkeringsplassen nå er for liten, forsterkes om vinteren pga. at brøytekanter tar deler av parkeringsplassen.

Forbrukeren bemerker at entreprenørens dronefoto som skal dokumentere at parkeringsplassene faktisk er store nok, viser to biler som er plassert trangt inntil hverandre i ulik vinkel for å få plass. I tillegg er det benyttet maskiner for å fjerne ekstra mye snø i forbindelse med billedtakingen. Det er ikke slik det vanligvis brøytes om vinteren. Da er det langt større brøytekanter som ikke gjør en slik parkering mulig med to store biler.

Forbrukeren krever derfor at entreprenøren enten kompenserer for hyttas verdiforringelse på grunn av et langt mindre egnet parkeringsareal eller sørge for at avtalt parkeringsplassen blir opparbeidet med en slik form og størrelse som er avtalt. Forbrukeren har vedlagte dronebilder med rød strek som viser dagens parkeringsplass. Dronebildet med gul strek viser hvilken parkeringsplass han mener å ha krav på i henhold til kontrakten. Forbrukeren har også fremlagt kartet som entreprenøren tegnet inn parkeringsplassen på, transparent oppå dronebildet.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. september 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om utvidelse av parkeringsplassen til avtalt størrelse og form alternativ et prisavslag på kr 500 000.

Entreprenørens advokat inngir tilsvaret 14. oktober 2019. Innholdet i tilsvaret er gjengitt under «Sakens rettslige sider».

2. Sakens rettslige sider

2.1 Innledning

Partene inngikk den 30. januar 2015 kjøpekontrakt i henhold til avhendingslova. Forbrukeren som første eier, kjøper da en nyoppført hytte på selveiet tomt. Etter det nemnda forstår var hytte ferdig bygget da avtalen ble inngått. Denne kontrakten faller inn under avhendingslova, jf avhl § 1-1, og ikke bustadoppføringslova, jf buofl § 1 første ledd bokstav b. Det følger imidlertid av vedtektene at Boligtvistnemnda skal behandle saker «som gjelder kjøp av ny

bolig». For den tvisten som nå foreligger, er dette uproblematisk fordi bedømmelsen blir den samme enten man benytter bustadoppføringslova eller avhendingslova.

Hyttas opprinnelige parkeringsplass var for liten til at forbrukeren kunne parkere der uten å delvis parkere på nabotomta. Entreprenøren tilbød derfor forbrukeren to nye parkeringsplasser ca. 30 meter fra hytta og oversendte ham en kartskisse hvor han hadde tegnet inn et parkeringsareal og påfør «*Parkering ca. 50 m²*». Som følge av dette er det i kjøpekontraktens § 12 inntatt at det skal tinglyses en avtale angående parkering og adkomst på eiendommen. I tråd med kjøpekontrakten har rettigheten blitt tinglyst på de relevante eiendommene. Forbrukeren kontrollerte imidlertid ikke om målene som entreprenøren hadde skrevet på kartskissen («*Parkering ca. 50 m²*») stemte med den kartskissen som er vedlegg til den tinglyste erklæringen. Noen måneder etter overtagelsen den 13. februar 2015, oppdager forbrukeren at parkeringsplassen er mindre enn det som var avtalt. Han tok dette opp med entreprenøren som da gravde ut et parkeringsareal som var nærmere det avtalte arealet på ca. 50 m².

I forbindelse med at entreprenøren sommeren 2018 skulle starte bygging av en hytte på tomta som forbrukerens parkeringsplass utgjør en del av, ble parkeringsarealet redusert til kun ca. 29 m². Forbrukeren reklamerte og entreprenøren tilbød ham en midlertidig parkering samt en kompensasjon på kr. 20 000 på grunn av at utvidelsen av parkeringsarealet først vil starte til våren og fordi den midlertidige parkeringen lå lenger unna. Forbrukeren avslo entreprenørens tilbud og krevde at det avtalte parkeringsarealet skulle opparbeides i løpet av 10 dager. Vinteren 2019 utfører entreprenøren utvidelse av parkeringsarealet slik at det nå utgjør ca. 42-43 m² inkl. skråning og etter entreprenørens oppfatning, overensstemmer med det parkeringsarealet som er tinglyst. Forbrukeren aksepterer ikke parkeringsarealet slik det nå er (størrelse og form) og krever at entreprenøren må sette opp forstøtningsmurer mot hytta og mot veien. Partene fremlegger foto som dokumentasjon og forbrukeren krever at entreprenøren enten kompenserer for hyttas verdiforringelse på grunn av manglende parkeringsareal eller sørge for at den avtalt parkeringsplassen blir opparbeidet med en slik størrelse og form som er avtalt. Partene kommer ikke til enighet og den 2. september 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om utvidelse av parkeringsplassen til avtalt størrelse og form alternativ et prisavslag på kr 500 000.

2.2 Partenes anførsler

Forbrukeren anfører at entreprenøren den 16. januar sendte ham en kartskisse hvor han hadde tegnet inn forslag til to nye parkeringsplasser ca. 30 meter fra hytta. Entreprenøren har på det skraverte parkeringsarealet skrevet «*Parkering ca. 50 m²*».

På grunn av at de to parkeringsplassene ikke ligger på hyttetomta, ble det inntatt i kjøpekontraktens § 12 at det skulle tinglyses en avtale angående parkering og adkomst på eiendommen som har følgende ordlyd:

«Gnr. 16 bnr. 262 har adkomstrekk til sin eiendom via gnr. 16 bnr. 190, gnr. 16 bnr. 187 og gnr. 16 bnr. 263 i Øyer kommune. Gnr. 16 bnr. 262 har rett til parkering av 2 stk. biler på gnr. 16 bnr. 190 i Øyer kommune. Plassene er merket med skravert felt i kart/skisse. Se vedlagt kopi av kart og legning.

Adkomstrekk samt rett til parkering er rettigheter som rettighetshaverne skal ha kostnadsfritt for all fremtid. Vedlikeholdskostnader felles veg på påberegnes. Vedlikehold parkeringsplasser må påregnes av rettighetshaver til plassene.

Hele kjøpesummen holdes tilbake inntil ovennevnte avtale om parkering er signert. Blir ikke ovennevnte avtale signert, kan kjøper heve avtalen og få tilbakeført kjøpesummen inkludert renter. Alternativt kan kjøper stå ved avtalen med en reduksjon på kr. 100 000.»

I tråd med dette har rettigheten som angitt ovenfor blitt tinglyst på de relevante eiendommene.

Noen måneder etter overtagelsen den 13. februar 2015 ble parkeringsplassen gravd ut og forbrukeren oppdaget da at den var mindre enn det som var avtalt. Han tok dette opp med entreprenøren og fikk en beklagelse hvorefter entreprenøren gravde ut et P-areal som var nærmere det avtalte arealet på ca. 50 m². Forbrukeren var nå fornøyd med parkeringssituasjonen som han opplevde var slik som avtalt.

Sommeren 2018 skulle imidlertid entreprenøren bygge en hytte på tomta som forbrukerens parkeringsplass utgjør en del av. Uten forvarsel ble hele parkeringsplassen fylt igjen og adkomsten til forbrukerens hytte ble sperret. Etter flere måneder med korrespondanse fikk forbrukeren tilbake parkeringsplassen, men den var nå kun på ca. 29 m². Forbrukeren reklamerte i en rekke e-poster til entreprenøren i tidsrommet juni 2018 til januar 2019 på at parkeringsplassen nå var for liten.

Etter at entreprenøren hadde opparbeidet parkeringsplassen slik han mener er avtalt, aksepterer ikke forbrukeren denne løsningen. Årsaken er at det fra hytta som ligger på samme tomt som forbrukerens parkeringsplass, nå er en bratt skråning ned mot parkeringsplassen som stjeler av det arealet som er avsatt til parkering. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren graver ut mer masse mot den nye hytta og mot veien og deretter setter opp forstøtningsmurer mot hytta og mot veien. Dersom ikke dette blir gjort, anfører forbrukeren at hyttas salgsverdi blir redusert.

Forbrukeren bemerker at entreprenørens dronefoto som skal dokumentere at parkeringsplassen faktisk er stor nok, viser to biler som er plassert trangt inntil hverandre i ulik vinkel for å få plass. I tillegg er det fjernet unormalt mye snø i forbindelse med billedtakingen. Det er ikke slik det vanligvis brøytes om vinteren. Da er det langt større brøytekanter som ikke gjør en slik parkering med to store biler som vist på dronefoto, mulig. Forbrukeren krever derfor at entreprenøren enten kompenserer for hyttas verdiforringelse på grunn av et langt mindre egnet parkeringsareal eller sørge for at parkeringsarealet blir opparbeidet med en slik form og størrelse som er avtalt. Forbrukeren har vedlagte dronebilder med rød strek som viser dagens parkeringsplass. Dronebildet med gul strek viser hvilken parkeringsplass han mener å ha krav på i henhold til kontrakten. Forbrukeren har også fremlagt kartet som entreprenøren tegnet inn parkeringsplassen på, transparent oppå dronebildet.

Partene kommer ikke til enighet og den 2. september 2019 sender forbrukeren klage til Boligtvistnemnda med krav om utvidelse av parkeringsplassen til avtalt størrelse og form alternativ et prisavslag på kr 500 000.

Entreprenøren (entreprenørens advokat) bekrefter den 7. februar 2019 at han vil utføre arbeidene på parkeringsplassen først til våren 2019 og tilbyr forbrukeren frem til da en alternativ parkeringsplass lenger unna hytta samt en kompensasjon på kr. 20 000, men at forbrukeren avslår tilbudet. Entreprenøren bemerker at parkeringsarealet vil bli opparbeidet slik at det blir to fungerende parkeringsplasser og i henhold til avtalen har forbrukeren etter entreprenørens oppfatning, krav ca. 42-43 m² parkeringsareal inkl. skråning.

I tilsvaret den 14. oktober 2019 vedlegger entreprenørens advokat billedokumentasjon fra februar 2019 i form av dronefoto som viser parkeringsplassen med to store biler parkert på det aktuelle området. Dette dokumenterer at entreprenøren har oppfylt sin avtaleforpliktelse om å tilby to parkeringsplasser til forbrukeren. Disse to parkeringsplassene ligger på det skraverte avtalte området. Før nabotomten ble utbygd parkerte forbrukeren utenfor det skraverte området. Det avtalte parkeringsarealet er imidlertid ikke endret fra avtaletidspunktet og frem til i dag. I kartvedlegget er det skravert en trekant. Dette arealet er totalt sett større enn det som er nødvendig for parkering av to biler. I og med gnr.16 bnr. 190 og bnr. 340 sin tomteinndeling var det imidlertid ikke hensiktsmessig å sette igjen et restareal til disse eiendommen, da de ikke vil ha noen funksjon for grunneierne. Tilsvaret er vedlagt et situasjonskart som viser eiendomsforholdene.

Advokaten påpeker at det fremgår av kartvedlegget en tilføyelse påført for hånd om «*Parkering ca. 50 m²*». Det aktuelle området inkl. skråning er antatt å være ca. 42-43 m². Dette er uansett ikke et avvik som medfører en rettslig mangel. Det er to parkeringsplasser som er avtalt og det er dette som er levert. Det er dermed ikke rettslig grunnlag for retting eller prisavslag og kravet avvises.

2.3 Nemndas synspunkter

1) Innledning:

Forbrukeren reklamerer på at entreprenøren ikke har levert et parkeringsareal som i størrelse og form er slik som avtalt. Han krever retting, subsidiært prisavslag på kr 500 000. Entreprenøren har avvist kravet da parkeringsarealet kan benyttes til to parkeringsplasser slik som avtalt.

2) Kontraktsavvik:

Hvorvidt det foreligger en mangel, må avgjøres etter avhl § 3-1 første ledd som fastslår at det foreligger en mangel dersom eiendommen ikke er i samsvar med avtalen.

Når man skal avgjøre om forbrukeren har fått en ytelse som avviker fra avtalen, må det først og fremst foretas en tolkning av avtalen med bilag. Andre forhold kan også komme inn, så som utsagn fra entreprenøren i forbindelse med avtaleinngåelsen. Det overordnede skjønnsstemaet er hva forbrukeren hadde en berettiget forventning om å få på bakgrunn av de nevnte momentene.

Denne tvisten dreier seg om forbrukeren har fått det parkeringsarealet som fremkommer av kontrakten med bilag. Nemnda viser derfor til kontraktens § 12 som har følgende ordlyd:

«Gnr. 16 bnr. 262 har adkomstrett til sin eiendom via gnr. 16 bnr. 190, gnr. 16 bnr. 187 og gnr. 16 bnr. 263 i Øyer kommune. Gnr. 16 bnr. 262 har rett til parkering av 2 stk. biler på gnr. 16 bnr. 190 i Øyer kommune. Plassene er merket med skravert felt i kart/skisse. Se vedlagt kopi av kart og legning. Adkomstrett samt rett til parkering er rettigheter som rettighetshaverne skal ha kostnadsfritt for all fremtid. Vedlikeholdskostnader felles veg på påberegnes. Vedlikehold parkeringsplasser må påregnes av rettighetshaver til plassene.

Hele kjøpesummen holdes tilbake inntil ovennevnte avtale om parkering er signert. Blir ikke ovennevnte avtale signert, kan kjøper heve avtalen og få tilbakeført kjøpesummen inkludert renter. Alternativt kan kjøper stå ved avtalen med en reduksjon på kr. 100 000.»

På «*kart/skisse*» som det er vist til i ordlyden som er referert ovenfor, står det «*Parkering ca. 50 m²*» med henvisning til et skravert areal. Entreprenøren har antatt at arealet er 42-43 m² og anført at dette uansett ikke er et avvik som medfører en rettslig mangel. Dette synspunktet er

ikke nemnda enig i. Dersom arealet faktisk er 42-43 m², er dette etter nemndas syn, et avvik fra det som forbrukeren kunne forvente å få.

Nemnda legger derfor til grunn at dette skraverte arealet skal kunne benyttes til parkering av to biler, forslagsvis slik som det er tegnet inn på kartet/skissen. Det skraverte arealet på denne kartskissen er for øvrig lik arealet som er skravert og farget rosa på kartskissen som er vedlegg til tinglyst «*Erklæring om rettighet i fast eiendom*», men her er det ikke vist hvordan de to bilene forslagsvis kan parkere. Hvordan parkeringen av de to bilene arrangeres på det skraverte arealet er etter nemndas oppfatning innenfor det handlingsrom entreprenøren har. Han er derfor ikke bundet av at bilene skal kunne parkere etter hverandre langs veien slik det fremkommer av «*Kart/skisse*» som det vises til i kontraktens § 12.

Det avgjørende og rettslige utgangspunktet må være at parkeringsplassene som et minimum skal tilfredsstille kravene i TEK10 som fortsettes å gjelde. Nemnda viser til § 1-2 «*Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak*», hvor det i andre ledd bokstav b) står at § 8-1 og § 8-3 gjelder for fritidsbolig med en boenhet (§ 8-3 gjelder plassering av byggverk og er uaktuell). Nemnda viser derfor til § 8-1 «*Uteareal*» som har følgende ordlyd:

«Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten».

Siden Byggteknisk forskrift ikke stiller krav til minimumsstørrelse på parkeringsplasser, er det naturlig å søke veiledning i de allmenne normene som er utviklet i samfunnet for parkeringsarealer. Nemnda viser særlig til SINTEF Byggforskserien, 2005-utgaven, anvisning 312.130, som er benyttet i håndbok N 100 fra Statens vegvesen. I denne anvisningen er det satt opp minimumsstørrelser for parkeringsarealer, beregnet ut fra ulike faktiske forutsetninger. Disse størrelsene i N100 er oppgitt for utendørs parkering og er basert på en personbil med lengde 4,8 m, bredde 1,8 m og svingradius 6,0 m. SINTEF Byggforsk oppgir at parkeringsplassene (kantparkering) må ha lengde 5,0 m og at bredden bør være 2,5 m. Avstanden mellom parkeringsplassen bør være 2,0 m slik at to parkeringsplasser etter hverandre vil ha en anbefalt total lengde på 12 m.

Etter nemndas syn må forbrukeren kunne forvente å få plass til en bil med gjennomsnittlig størrelse og kommer til at størrelsen på en parkeringsplass bør følger SINTEF Byggforsks minsteanbefalinger for parkeringsplasser på:

- bredde 2,5 m
- lengde 5,0 m

Nemnda legger til grunn at parkeringsarealet skal være tilnærmet horisontalt og kunne benyttes både sommer og vinter (plass til lagring av snø må være hensyntatt) med anbefalt lengde på 5,0 m og bredde på 2,5 m pr. parkeringsplass og en avstand mellom de to parkeringsplassene på 2,0 m dersom bilene parkerer etter hverandre.

Ut ifra den dokumentasjon som er fremlagt, kan ikke nemnda med sikkerhet fastslå om disse kravene er oppfylt på det arealet hvor forbrukerne har tinglyst rett til parkering. Forbrukerens fotodokumentasjon er ment å vise at kravene til parkeringsareal ikke er oppfylt, mens entreprenørens fotodokumentasjon er ment å vise det motsatt. Nemnda kommer allikevel til at forbrukeren gis medhold og entreprenøren har plikt til å utbedre parkeringsplassen som

beskrevet. Hvorvidt dette er mulig har ikke nemnda kjennskap til. Dersom dette ikke er mulig, jf. buofl §32 første ledd, må man komme tilbake til alternative beføyelser.

3. Konklusjon

- Forbrukeren gis medhold og entreprenøren har plikt til å utbedre parkeringsplassen som beskrevet. Hvorvidt dette er mulig har ikke nemnda kjennskap til. Dersom dette ikke er mulig, jf. buofl §32 første ledd, må man komme tilbake til alternative beføyelser.